

ODVJETNIČKO DRUŠTVO ŠIŠKO I PARTNERI j.t.d.

21 000 SPLIT, Lovretska 1 • telefon: 021/ 31 81 63; 021/ 31 82 24 • telefax: 021/ 31 82 89

E-mail: odvjetnicko.drustvo@sisko-partneri.hr

OIB: 20314590488 • IBAN: HR2224070001100315665, OTP BANKA d.d.

Društvo je upisano na Trgovačkom sudu u Splitu, MBS: 060232102, članovi društva: Tomislav Šiško i Tadija Mamić.

ŽURNO !!!

St – 651/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6

21 000 Split

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: MIRKO BOLJAT iz Kaštel Kambelovca, Karlovo 15,
OIB: 60256634256

STEČAJNI DUŽNIK: BRA-MA kreditna unija u stečaju, Put Firula 5, OIB:
96497966580, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću, Radnička cesta
52, 10000 Zagreb

PODNEŠAK TREĆE OSOBE

kojim podnosi izlučni zahtjev

i zahtjev radi proglašenja prodaje nekretnina nedopuštenim

s prijedlogom za obustavom/ odgodom prodaje

1. U stečajnom postupku u predmetu pod gornjim poslovnim brojem određena je prodaja nekretnina upisanog vlasništva stečajnog dužnika i to javnim prikupljanjem ponuda po načelu „viđeno-kupljeno“, koje je nekretnine stečajni dužnik stekao u postupku fiducijarnog prijenosa prava vlasništva na nekretninama temeljem sklopljenog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama od 14.08.2003. godine, koji je sklopljen između stečajnog dužnika, kao vjerovnika, Ivana Tešije, kao dužnika, Immineo d.o.o. kao fiducijarnog dužnika te Marine Milanović, kao sudionika, s pripadajućim Anexima, radi osiguranja tražbine temeljem sklopljenog Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 14. kolovoza 2003. godine s pripadajućim Anexima, koji je sklopljen između stečajnog dužnika, kao davatelja pozajmice i Ivana Tešije, kao korisnika pozajmice.
2. Tako je između ostalih nekretnina oglašena prodaja dviju samostalnih etažnih cjelina stvarnog i isključivog vlasništva Mirka Boljata i nasljednika pok. Paška Plejića koji su nekretnine stekli temeljem ugovora sklopljenog s trgovačkim društvom Superator d.o.o. iz Lećevice i društvom Immineo d.o.o.

Etažne cjeline koje su u zgradi na kat.čest.2727/3 k.o. Kaštel Štafilić kupili kupci Mirko Boljat i Paško Plejić, nakon parcelacije izvorne čestice i formiranja novih zemljišnoknjižnih čestica su:

1. Suvlasnički dio: 5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
dijela **čest.zem.2727/3**, povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade ,broj 2C ,koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice broj 2. položene u podrumu zgrade, površine 4,40 m²

2.suvlasnički dio:2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
dijela **kat.čest.2727/3** povezane s vlasništvom garaže br.2 položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m²

DOKAZ: Pregled kupoprodajnog predugovora

3. Immineo d.o.o. je bio vlasnik građevinskog zemljišta na kojem je izgrađen objekt u kojem se nalaze navedene samostalne etažne cjeline dok je društvo Superator d.o.o. bilo nositelj prava građenja na navedenoj nekretnini i investitor izgradnje stambenog objekta na navedenoj nekretnini.
Štedno kreditna zadruga Bra – ma odnosno stečajni dužnik je u vrijeme sklapanja ugovora bio fiducijarni vjerovnik, u odnosu na kojeg je izvršen fiducijarni prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine koju isti ima prema fiducijarnom dužniku Immineo d.o.o. i korisniku kredita Ivanu Tešiji.

DOKAZ: Pregled građevinske dozvole za gradnju objekta na navedenoj nekretnini, pregled povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka

4. Kupac $\frac{1}{2}$ suvlasničkog dijela nekretnine Paško Plejić je preminuo a njegovi nasljednici temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanu javnog bilježnika Tatjane Perić iz Kaštel Starog, broj O-2222/23, UPP/OS-198/23, su supruga Marija Plejić i kći Zdenka Boljat, svaka za po $\frac{1}{2}$ dijela.

DOKAZ: Pregled rješenja o nasljeđivanju iza pok. Paška Plejića

Sukladno tome Mirko Boljat je stvarni vlasnik navedenih nekretnina za $\frac{1}{2}$ dijela a Marija Plejić i Zdenka Boljat, svaka za po $\frac{1}{4}$ dijela.

5. Stranke su kupoprodajnim ugovorom za navedene nekretnine ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 830.000,00 kuna sukladno specifikaciji iz čl.4. ugovora te je utvrđeno da su danom sklapanja ugovora kupci isplatili prodavatelju cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene.

DOKAZ: Pregled kupoprodajnog ugovora

6. Da su kupci isplatili cjelokupan iznos kupoprodajne cijene vidljivo je iz izvoda prometa po računu društva Superator d.o.o. iz kojeg je razvidno da je Mirko Boljat po računu 03-2007 dana 15.12.2007.godine uplatio iznos od 415.000,00

kuna dok je po računu 04-2007 dana 15.12.2007.godine Paško Plejić uplatio iznos od 415.000,00 kuna, odnosno razvidno je da je tada uplaćen od strane kupaca cjelokupan iznos kupoprodajne cijene.

DOKAZ. Pregled izvoda s računa društva Superator d.o.o.

7. Između društva Superator d.o.o. kao investitora i nositelja prava građenja, Immineo d.o.o. kao vlasnika zemljišta, i stečajnog dužnika Bra – ma d.o.o. je postojao dogovor da nakon uplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene od strane Kupaca na račun društva Superator d.o.o., to društvo stečajnom dužniku na njegov račun izvrši uplatu iznosa od 510.598,00 kuna te se stečajni dužnik obvezao odmah po toj uplati izdati kupcima tabularnu izjavu radi uknjižbe prava vlasništva na kupljenim nekretninama na imena kupaca.
8. Sukladno tome dogovoru društvo Superator d.o.o. je na račun stečajnog dužnika uplatilo iznos od 510.598,00 kuna ali stečajni dužnik, unatoč obećanju, nije nikada izdao brisovno očitovanje kupcima nekretnina.

DOKAZ: Pregled izvoda s prometa na računu društva Superator d.o.o. iz kojeg je razvidno da je na račun stečajnog dužnika u dva navrata i to: 04.02.2008. godine najprije uplaćen iznos od 460.598,00 kuna te potom još 06.08.2008.godine i iznos od 50.000,00 kuna odnosno ukupan iznos od 510.598,00 kuna

9. Dakle, kupci su u cijelosti izvršili svoju obvezu, stečajnom dužniku su uplaćena unaprijed dogovorena sredstva na ime brisanja fiducijarnog prava vlasništva s navedenih nekretnina i zabilježbe prijenosa prava vlasništva radi osiguranja ali stečajni dužnik do danas, suprotno dogovoru, kupcima stana nije izdao brisovno očitovanje radi brisanja fiducijarnog prava vlasništva odnosno nije im izdao tabularnu izjavu za uknjižbu prava vlasništva na ime stvarnih vlasnika nekretnine, nego čak oglašava i prikuplja ponude radi prodaje navedenih nekretnina trećim osobama.
10. Bitno je također naglasiti da se kupci od dana izvršene kupoprodaje nalaze u zakonitom, savjesnom i istinitom posjedu navedenih nekretnina i da ih od dana kupoprodaje pa do donošenja rješenja o predaji u posjed u stečajnom postupku, nitko nikada nije ometao niti uznemiravao u posjedu tih nekretnina.
11. Stoga podnositelj zajedno s ostalim stvarnim suvlasnicima nekretnina ima status izlučnog vjerovnika i navedene nekretnine ne spadaju u stečajnu masu pa ovim podneskom izvješćuje stečajni sud i stečajni upravitelj o tome izlučnom pravu. Stoga se poziva stečajni upravitelj da provjeri navode izlučnog vjerovnika, provjeri izvršene uplate i prizna navedeno izlučno pravo Mirku Boljatu i nasljednicima pok. Paška Plejića te ih ovlasti na uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama.
12. Prema opisanom činjeničnom stanju Mirko Boljat i nasljednici pok. Paška Plejića, koji su kupili navedene nekretnine i isplatili cjelokupan iznos kupoprodajne cijene, koji je sukladno dogovoru isplaćen stečajnom dužniku koji se obvezao po isplati izdati brisovno očitovanje radi brisanja fiducijarnog prava vlasništva na nekretninama, imaju opravdan zahtjev da se navedene nekretnine

izluče iz stečajne mase i da se obustavi prodaja tih nekretnina u stečajnom postupku. Dakle, te osobe su prije otvaranja stečajnog postupka stekle pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na nekretninama ali nisu izvršili upis u zemljišne knjige.

13. Vrhovni sud je u niz svojih odluka korigirao raniji stav da samo upisani vlasnici koji su pravo vlasništva stekli prije otvaranja stečaja mogu biti izlučni vjerovnici jer da je ugovor o prodaji samo pravni temelj stjecanja vlasništva tih nekretnina, koje se stječe uknjižbom, te da onaj koji nije upisan u zemljišnu knjigu nije mogao steći status izlučnog vjerovnika.

Vrhovni sud je u svojim odlukama (tako npr. Rev-985/2022 od 18. lipnja 2024. godine) naveo da smatra, s obzirom na niz promjena u našem pravnom sustavu, da se svaki pravni odnos treba individualizirati i promatrati kroz obvezu poštovanja načela savjesnosti i poštenja, te ga procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti, i dobroj vjeri svih sudionika određenog odnosa.

U tom smislu kada je riječ o osobama koji raspolažu faktično realiziranim ugovorom kojim su kupili stan od stvarnog i zemljišnoknjižnog vlasnika, isplatili svu kupoprodajnu cijenu i stupili u posjed kupljene nekretnine, i time ishodili pravni temelj za upis prava vlasništva nekretnine koju želi izlučiti iz stečajne mase, da primjenjujući test razmjernosti i poštenja radi postizanja ravnoteže pravičnosti između legitimnog interesa stečajnog dužnika da se poštuju načela zemljišnoknjižnog postupka, načelo potpunosti i predmnijeva istinitosti upisa, prema kojoj se predmnijeva da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, te legitimnog interesa kupaca i stvarnog vlasnika nekretnina i njegovih interesa da se valorizira činjenica da raspolaže faktično realiziranim ugovorom kao temeljem stjecanja prava vlasništva, što je platio cjelokupan iznos kupoprodajne cijene nekretnina i stekao ih u posjed i koji je posjed neprekidno do danas izvršavao, stavljajući u međusobni odnos ta dva legitimna interesa u sukobu, da interes vlasnika stana u postizanju pravične ravnoteže preteže nad interesom stečajnog dužnika i kupcima, odnosno trećim osobama, kao imateljima ugovora kao temelja stjecanja prava vlasništva, treba priznati status izlučnog vjerovnika.

Ovdje treba posebno napomenuti da je u konkretnom slučaju, sukladno dogovoru, stečajni dužnik primio kupoprodajnu cijenu koju mu je uplatio investitor i da se stečajni dužnik obvezao izdati tabularnu izjavu a koju obvezu nije ispunio.

Vrhovni sud navodi da bi se suprotnim shvaćanjem kupcima nekretnine nametnuo prekomjerni teret. Naime, kupac je platio ono što je kupio i time je dakle prenio stečajnom dužniku svoju imovinu (novac, kupoprodajnu cijenu) a suprotnim tumačenjem bi izgubio i onu drugu koju posjeduje po valjanom pravnom temelju, dok bi stečajni dužnik bio u bitno povoljnijoj poziciji (zadržao bi ono što je njegov prednik prodao ali i novčani iznos koji mu je nesporno isplaćen na njegov račun.

Tim stavom je revizijski sud odstupio od dotadašnjeg shvaćanja, strogo formalističkog, o upisu u zemljišne knjige kao apsolutnoj i jedinoj pretpostavci za stjecanje statusa izlučnog vjerovnika glede nekretnina stečajne mase.

14. Sukladno tome kupci odnosno podnositelj imaju status izlučnog vjerovnika te se stoga predlaže da stečajni sud potvrdi navedeni status i izda kupcima tabularne izjave kojima će izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime na navedenim nesporno kupljenim nekretninama i to na ime Mirka Boljata za $\frac{1}{2}$ dijela te na ime Marije Plejić i Zdenke Boljat, kao nasljednika pok. Paška Plejića, svakoga za po $\frac{1}{4}$ dijela.
15. Ukoliko stečajni dužnik odbije izdati tabularne izjave za navedene nekretnine koji ne spadaju u imovinu stečajnog dužnika kupci će biti primorani pokrenuti parnični postupak radi utvrđenja da u stečajnu masu BRA – MA kreditna unija u stečaju ne ulaze nekretnine koje su opisane u ovome zahtjevu i koje su stvarno vlasništvo Mirka Boljata i nasljednika pok. Paška Plejića i da su kupci temeljem sklopljenog kupoprodajnog ugovora od 15. prosinca 2007. godine stekli valjani pravni temelj za uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama te da se temeljem toga ugovora ovlašćuju na uknjižbu prava vlasništva.
16. Ujedno se podnosi prigovor radi nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina jer one nisu vlasništvo stečajnog dužnika pa se svakako predlaže da sud odmah odgodi provedbu bilo kakve prodaje do okončanja parničnog postupka radi utvrđenja nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina te radi utvrđenja prava vlasništva.
17. Treba također napomenuti da su Mirko Boljat i Paško Plejić podnijeli tužbu radi utvrđenja da ovrha radi predaje u posjed, koja je određena rješenjem Općinskog suda u Splitu pod brojem Ovr- 2802/2002 od 08. prosinca 2022. godine nije dopuštena te radi utvrđenja da su kupci suvlasnici stana i garaže i to Mirko Boljat za $\frac{1}{2}$ dijela a Marija Plejić i Zdenka Boljat za po $\frac{1}{4}$ dijela.
18. Odredbama Ovršnog zakona, koji se analogno primjenjuje i u stečajnom postupku, je propisano da ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će podnositelja prigovora rješenjem uputiti u parnicu da protiv stranaka u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena.
Odredbom čl.67.st.1. Ovršnog zakona je propisano da će na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha proglasi nedopuštenom sud odgoditi ovrhu u pogledu toga predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da u roku pokrene parnicu na koju je upućena.
19. Ukoliko bi se unatoč tome nekretnine prodavale to prouzročilo nenadoknadivu štetu za podnositelja i ostale suvlasnike jer taj stan podnositelj koristi u dogovoru s drugim suvlasnicima a osim toga on je od dana kupnje

u kupljene nekretnine uložio znatna novčana sredstva. Prodajom navedenih nekretnina koje su stvarno vlasništvo Mirka Boljata i nasljednika pok. Paška Plejića , bi tim osobama bila prouzročena teška i nenadoknadiva šteta koju kasnije, nakon podjele unovčenih sredstava, ne bi mogli nadoknaditi od stečajnog dužnika.

Sama činjenica da je započeo postupak prodaje tih nekretnina i da su prikupljene ponude za kupnju predstavlja opasnost da bi stvarnim vlasnicima i posjednicima nekretnina mogla biti prouzročena nenadoknadiva šteta.

20. Stoga se predlaže da se odmah donese odluka kojom će se priznati izlučni zahtjev kupaca navedenih nekretnina te im izdati tabularnu izjavu radi uknjižbe prava vlasništava na njihovo ime te obustaviti prodaju navedenih nekretnina, podredno odgoditi prodaju nekretnina do pravomoćnog okončanja paničnog postupka radi utvrđenja nedopuštenosti prodaje nekretnina te radi utvrđenja prava vlasništva.

U Splitu, 12.studenog 2025.godine

- punomoć za zastupanje
- tužba radi nedopuštenosti ovrhe radi predaje u posjed
- ugovor o kupoprodaji
- potvrde o uplati
- rješenje o nasljeđivanju

na znanje:

stečajni upravitelj: Stjepan Lović, Radnička cesta 52, 10000 Zagreb